

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Oyten diesen Bebauungsplan Nr. 97 „Westlich Stader Straße“ als Satzung beschlossen.

Oyten, den 04.04.2011


Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Sulingen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.09.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.²⁾

Achim, den 23.03.2011


(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

¹⁾ ²⁾ Nichtzutreffendes bitte streichen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 28.03.2011


(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 06.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Oyten, den 04.04.2011


Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 06.09.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.12.2010 bis 01.12.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

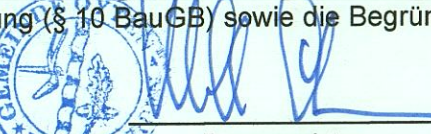
Oyten, den 04.04.2011


Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat den Bebauungsplan Nr. 97 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

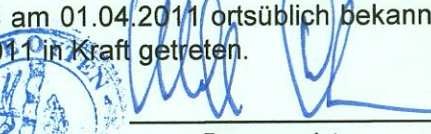
Oyten, den 14.04.2011


Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 97 ist damit am 01.04.2011 in Kraft getreten.

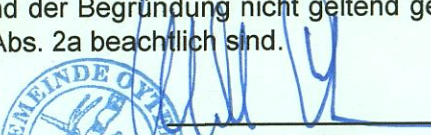
Oyten, den 04.04.2011


Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 97 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 97 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Oyten, den 7. DEZ 2012


Bürgermeister

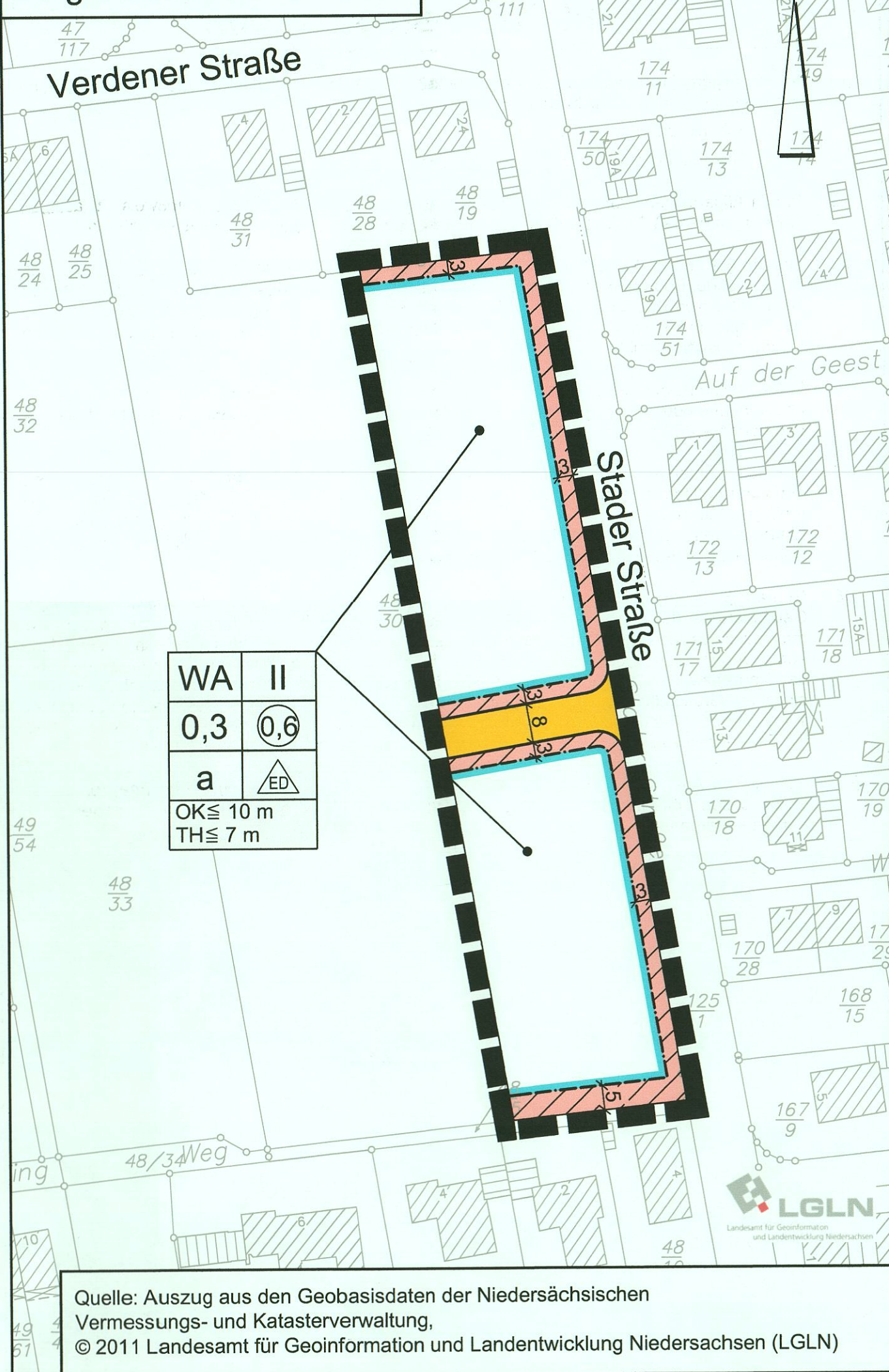
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Oyten, den

GEMEINDE OYTEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Geschossflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK ≤ 10 m TH ≤ 7 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK= Oberkante, TH= Traufhöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO nicht zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben nicht zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind bei Einzelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 20 m und bei Doppelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 12 m (je Doppelhaushälfte) zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Gemäß § 16 (3) Nr.2 in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen auf 10 m und die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) auf 7 m begrenzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Gebäudehöhe. Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Mittelpunkt des Gebäude). Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.
- Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 5 NStrG gelten die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

Örtliche Bauvorschriften

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern oder mit Pultdächern zu errichten sind.
 - Bei Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern muss die Dachneigung mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung bis auf 25 Grad herabgesetzt werden.
 - Bei Pultdächern muss die Dachneigung mindestens 20 Grad und darf höchstens 42 Grad betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung einer Dachfläche bis auf 15 Grad herabgesetzt werden.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

 - untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
 - Wintergärten,
 - an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,
 - Anbauten und Erweiterungen an bereits bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachform,
 - Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

Zur Herstellung eines Pultdaches ist eine abweichende Höhe der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig, soweit die Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen den gleichen Neigungswinkel aufweist.
- Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)


Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel: 04231/15-432) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, wenn sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Die maßgeblichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) sind zu beachten.

Gemeinde Oyten

B-Plan Nr 97 westlich der Stader Straße

Gemeinde: Oyten	gem.: Datum	L. Graska	09.09.2010
Gemarkung: Oyten	gez.: Datum	H. Plogsties	13.09.2010
Flur: 2	gepr.: Datum	F. Rother	13.09.2010
	Maßstab:		1:1000
	Blatt Nr.:		BP-01
	Aktzeichen:		10/6011
	EDV-Verw.:		1000101


Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR
BERATENDER INGENIEUR
Georgstraße 15
28832 Achim
Tel. 04202 / 9691-0
Fax 04202 / 9691-33
eMail: info@ehrhorn.de


TÜV CERT
DIN EN ISO 9001:2008
Zertifiz. Nr. 01 100 80346

Gemeinde Oyten Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 97 "Westlich Stader Straße"

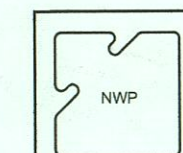
mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M 1 : 25.000

28. März 2011

M 1 : 1.000

 NWP
- Planungsgesellschaft mbH
- Escherweg 1
- Postfach 3867
- Telefon 0441/ 97174-0
- Internet: www.nwp-ol.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefon 0441/97174-3
- Email: info@nwp-ol.de